HOME INVEST BELGIUM

Housing life

- **Groei met 5,7% [1] van het netto courante resultaat [2] per aandeel**
- **Toename met 3,9% [1] van het uitkeerbare resultaat [3] per aandeel**
- **Gemiddelde bezettingsgraad van 94,3% [4]**
- **Stijging van de NIW per aandeel tot € 51,41 [5]**
- **Verkoop per stuk van de Residentie Romanza te Wilrijk succesvol afgerond**
- **Gunstig verder verloop van de verhuring van het « Lambermont » complex**

De Raad van bestuur van Home Invest Belgium heeft de staat van de geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen afgesloten op 30 juni van het boekjaar 2009.

---

1 Ten opzichte van de situatie op 30 juni 2008.
2 Netto resultaat min het resultaat op portefeuille.
3 Uitkeerbaar resultaat op geconsolideerde basis. Over dezelfde periode bedraagt de evolutie van het uitkeerbare resultaat berekend op statutaire basis conform met de bepalingen van het K.B. van 21 juni 2006, -0,26%.
4 Gemiddelde over de periode, berekend op basis van de huren, huurwaarborgen op de niet bezette oppervlakten inbegrepen. Berekeningen exclusief de activa bestemd voor verkoop (Residentie Romanza) en exclusief de projectontwikkelingen.
5 Ten opzichte van € 50,55 op 31 maart 2009 en van € 54,21 op 30 juni 2008. Cijfers berekend na aftrek van de 12 912 aandelen in autocontrole (IAS 33, alinea 20).

Halfjaarlijks financieel verslag van het boekjaar 2009

INHOUD

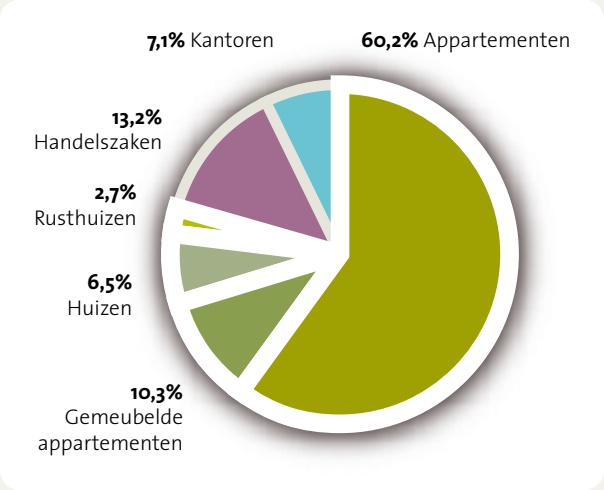
I.	TUSSENTIJDS BEHEERSVERSLAG	1.
II.	BEKNOPTE GECONSOLIDEERDE FINANCIELE STATEN	12.
III.	VERKLARING CONFORM ARTIKEL 13, §2, 3° VAN HET K.B. VAN 14.11.2007	21.
IV.	AANDEELHOUDERSCHAP	22.
V.	HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS	23.
VI.	RAAD VAN BESTUUR	25.
VII.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	26.

TUSSENTIJDS BEHEERSVERSLAG

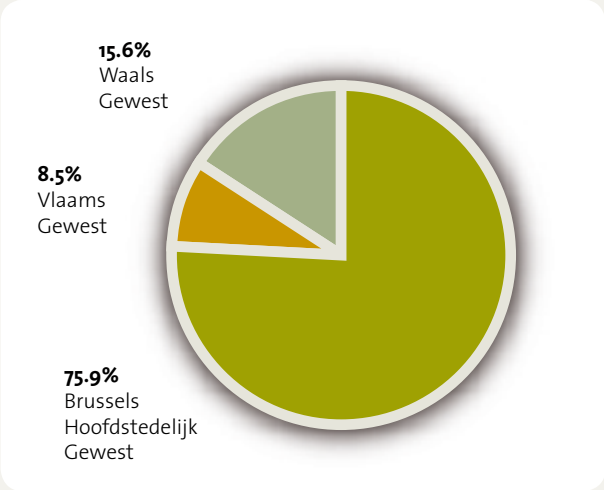
1.1. Vastgoedbeleggingsportefeuille [1] - Bezettingsgraad

Op 30 juni 2009, bezat de Vastgoedbevak 92 gebouwen op 50 sites, met een bebouwde oppervlakte van meer dan 120 826 m² en 1042 huurcelen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille [2], bepaald op basis van het schattingsverslag van de vastgoedexpert van de Vastgoedbevak, Winssinger & Vennoten, bedroeg € 209,5 miljoen, ten opzichte van € 182,4 miljoen op 30 juni 2008 en € 198,1 miljoen op 31 december 2008. De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedroeg € 229 miljoen, ten opzichte van € 201 miljoen op 30 juni 2008 en € 218,1 miljoen op 31 december 2008.

Op zelfde datum was de portefeuille als volgt samengesteld :



De portefeuille is voor 79,7% geïnvesteerd in residentieel vastgoed in België, wat een percentage vertegenwoordigt dat ruim hoger ligt dan de door de fiscale wetgeving vereiste 60% om als residentiële Vastgoedbevak erkend te worden, het enige type Vastgoedbevak dat geniet van de vrijstelling van roerende voorheffing op de dividenden.



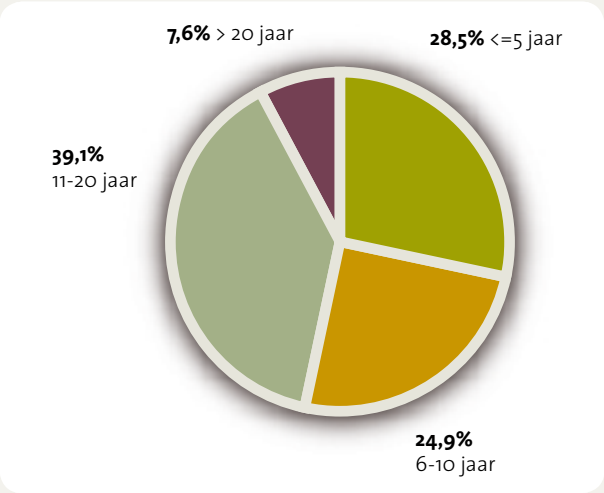
Bovendien overschrijdt geen enkel vastgoedcomplex het reglementaire plafond van 20% inzake risicodiversificatie

Als gevolg van de VOP transactie gerealiseerd in de maand mei 2008, maar geconcretiseerd door de geleidelijke integratie van de vier fazen van het Lambermont complex tussen juni 2008 en juni 2009 [3], is de vastgoedportefeuille thans voor 75,9% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat door de Vastgoedbevak werd weerhouden als prioritaire investeringszone, omwille van de grote liquiditeit van zijn vastgoedmarkt en de vooruitzichten van significante meerwaarden op middellange en lange termijn.

1 Op basis van de reële waarde op 30 juni 2009.
2 Exclusief gebouwen bestemd voor verkoop en exclusief projectontwikkelingen.

3 Zie financieel jaarverslag 2008, pagina 15 e.v. De fasen werden voorlopig opgeleverd op volgende data : fase A : op 30 juni 2008, fase B : op 30 november 2008, fase C : op 31 mei 2009 en fase D op 30 juni 2009.

Gerangschikt per leeftijdscategorie vertegenwoordigen de gebouwen die 10 jaar oud zijn of minder 53,3% van de portefeuille, met dien verstande dat de gebouwen die op significante wijze werden gerenoveerd opgenomen zijn voor het jaar van deze renovatie.



Deze portefeuille heeft aldus een grootte en maturiteit bereikt die thans de Vastgoedbevak in de mogelijkheid stellen, zoals in de loop van de twee voorgaande boekjaren, verder te genieten van de marktvoorwaarden weliswaar enigzins minder gunstig dan voorheen, om substantiële meerwaarden te boeken zonder echter het onlangs nog door de Raad van bestuur opnieuw bevestigde beleid van kwaliteitsvolle groei aan te tasten.

Aldus werd de verkoop per afzonderlijke eenheden van de Residentie Romanza te Wilrijk voortgezet in de loop van het voorbije semester, en de significante meerwaarden die hieruit voortvloeien, vermeerderd met de meerwaarde die kon worden gerealiseerd via de verkoop van een winkel in Nieuwpoort (zie verder), versterken opnieuw op aanzienlijke wijze het uitkeerbare resultaat [1] van het eerste semester van het lopende boekjaar. Op 30 juni 2009 moesten nog slechts twee appartementen en twee parkingplaatsen worden verkocht, waarvoor trouwens de onderhandse verkoopakte sindsdien werd ondertekend. Voor meer details verwijzen wij naar punt 1.2.2. hieronder.

De **bezettingsgraad** [2] van de vastgoedportefeuille voor het ganse eerste semester van het boekjaar bedroeg 94,26%, ten opzichte van 96,18% in de loop van het eerste semester van het boekjaar 2008, 96% voor het ganse boekjaar 2008 en 94,18% voor het eerste kwartaal van het lopende boekjaar alleen.

Deze bezettingsgraad kent zeker een achteruitgang ten opzichte van deze van het boekjaar 2008, als gevolg van de duidelijke conjuncturele ommekeer op het einde van het jaar. Hij ligt echter iets hoger dan de bezettingsgraad van het eerste kwartaal 2009. Te noteren valt bovendien dat de bezettingsgraad, berekend exclusief gemeubelde appartementen met dienstverlening (Résidences du Quartier Européen), 95,45% zou bedragen.

---

1 *Dit uitkeerbare resultaat is berekend op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbare resultaat volgens het K.B. van 21 juni 2006 - artikel 7 bedraagt € 3 721 783 hetzij € 1,37 per aandeel (inclusief aandelen in autocontrole in handen van Home Invest Management N.V., 100% dochter van Home Invest Belgium N.V.).*

2 *Gemiddelde graad over de periode, berekend op basis van de huren, huurwaarborgen voor de niet bezette oppervlakten inbegrepen. Berekeningen exclusief de activa bestemd voor verkoop (Residentie Romanza) en exclusief de projectontwikkelingen.*

Details van de vastgoedportefeuille

Toestand van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2009 (1)	Gemeente	Jaar (2)
Benaming		
Brussels Hoofdstedelijk Gewest		
Belliard	Brussel	1937
Clos de la Pépinière	Brussel	1993
Lebeau	Brussel	1998
Résidence du Quartier Européen	Brussel	1997
Cours Saint Michel	Etterbeek	2001
Erainn	Etterbeek	2001
Ijzerlaan	Etterbeek	1974
Giotto	Evere	2005
Alliés - Van Haelen	Vorst	1999
Belgradostraat	Vorst	1999
Hottat	Elsene	1991
Les Jardins de la Cambre	Elsene	1992
Charles Woeste (appartementen)	Jette	1998
Charles Woeste (winkels)	Jette	1996
Baeck	Sint-Jans Molenbeek	2001
Lemaire	Sint-Jans Molenbeek	1990
La Toque d'Argent	Sint-Jans Molenbeek	1990
Sippelberg	Sint-Jans Molenbeek	2003
Bosquet - Jourdan	Sint-Gillis	1997
Jourdan – Munthof	Sint-Gillis	2002
Lambermont	Schaarbeek	2008
Milcamps	Schaarbeek	1990
Clos Saint-Georges	Ukkel	1988
Decroly	Ukkel	1995
Melkriek	Ukkel	1998
Montana - Tamaris	Ukkel	1996
Ryckmans	Ukkel	1990
Winston Churchill	Ukkel	2006
Les Erables	Sint-Lambrechts Woluwe	2001
Les Mélèzes	Sint-Lambrechts Woluwe	1995
Voisin	Sint-Pieters Woluwe	1996
Vlaams Gewest		
Nieuwpoort (winkels)	Nieuwpoort	1997
Grote Markt	Sint Niklaas	2004
Cederdreef	Wetteren	1989
Wiezelo	's Gravenwezel	1997
Haverwerf	Mechelen	2002
Waals Gewest		
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993
Place du Jeu de Balle	Lasne	1999
Quai de Compiègne	Hoei	1971
Galerie de l'Ange (appartementen)	Namen	1995
Galerie de l'Ange (winkels)	Namen	2002
Maransart (grond)	Lasne	-
Florida	Waterloo	1998
Léopold	Luik	1988
Mont Saint Martin	Luik	1988
Saint Hubert 4	Luik	1988
Saint Hubert 51	Luik	1988
Colombus	Jambes	2007
Totaal		

(1) Exclusief de gebouwen die verkocht worden en de projectontwikkelingen.
(2) Bouwjaar of jaar van de laatste ingrijpende renovatie.
(3) Jaarlijkse lopende brutohuur op 30/06/09, met inbegrip van de huurwaarborgen en de geschatte huurwaarde op de niet-verhuurde ruimtes.

Eenheden	Oppervlakte	Brutohuur (3)	GHW (4)	Werkelijke huur (5)	Bezettingsgraad (6)
Aantal	m²	€	€	€	%
791	**88 627**	**10 729 286**	**9 397 501**	**10 073 913**	**93,7%**
18	2 256	323 299	264 636	315 299	94,6%
25	3 275	420 332	402 192	406 532	93,9%
12	1 153	259 696	171 742	249 456	97,3%
50	4 290	506 348	488 337	371 222	72,7%
32	3 438	478 793	414 224	473 993	96,1%
12	1 252	182 971	176 695	182 971	100,0%
15	1 961	305 840	233 662	304 840	100,0%
85	8 647	1 179 409	1 006 000	1 152 409	96,0%
35	4 189	363 646	343 575	363 646	99,1%
1	1 368	0	0	0	100,0%
13	1 230	112 000	112 640	112 000	100,0%
28	3 552	476 459	386 089	461 577	96,1%
92	5 091	499 743	412 762	491 704	97,6%
14	2 995	356 323	286 834	356 328	100,0%
28	2 652	218 294	231 420	218 294	100,0%
1	754	0	0		100,0%
1	1 618	183 250	126 889	183 250	100,0%
33	3 290	351 169	342 670	343 669	95,9%
27	2 326	300 339	263 369	294 339	97,4%
26	2 814	353 106	304 869	349 506	97,6%
131	14 110	1 633 169	1 603 155	1 299 841	90,7%
10	680	63 577	63 720	63 577	89,2%
2	380	53 569	47 070	53 569	100,0%
3	545	57 949	54 725	57 949	100,0%
1	1 971	249 637	210 578	249 637	100,0%
7	1 379	201 903	173 015	170 578	92,2%
8	2 196	266 634	230 580	266 634	100,0%
11	1 733	250 005	200 977	250 005	100,0%
24	2 202	326 701	248 691	318 701	84,3%
37	4 357	614 502	472 602	610 502	97,4%
9	923	140 623	123 783	101 887	81,7%
46	**9 765**	**1 188 722**	**1 111 129**	**1 148 436**	**97,2%**
5	815	121 489	116 870	121 489	100,0%
17	2 752	372 089	315 201	369 089	98,2%
6	1 342	85 888	98 845	74 532	86,8%
14	1 457	189 198	165 535	163 269	91,9%
4	3 399	420 058	414 678	420 058	100,0%
205	**22 434**	**2 544 266**	**2 185 284**	**2 409 215**	**95,1%**
1	4 140	326 373	160 000	326 373	100,0%
7	1 198	156 271	136 997	155 071	98,8%
1	2 479	173 530	168 572	173 530	100,0%
50	1 880	251 961	215 757	251 961	100,0%
12	2 552	593 668	511 017	593 668	100,0%
-	-	0	0		-
6	1 760	164 170	158 400	164 170	97,5%
53	3 080	319 310	303 580	245 655	80,8%
6	335	36 775	35 635	23 300	68,4%
14	910	83 263	89 750	82 929	96,4%
4	360	40 098	42 480	22 986	69,4%
51	3 740	398 847	363 096	369 572	91,7%
1 042	**120 826**	**14 462 274**	**12 693 914**	**13 631 564**	**94,3%**

(4) Door de onafhankelijk expert geschatte huurwaarde.
(5) Lopende brutohuur op 30 juni 2009 op jaarbasis.
(6) Gemiddelde voor het boekjaar 2009, inclusief huurwaarborgen.

1.2. Activiteiten en markante feiten van het eerste semester van het boekjaar.

1.2.1. Zoals reeds vroeger aangekondigd [1], is Home Invest Belgium op 12 februari laatsleden overgegaan tot de ondertekening van de definitieve overeenkomsten met de groepen Nexity en Pierre & Vacances met betrekking tot een ontwikkelingsproject voor een hotelresidentie met 109 kamers en voor de renovatie in 6 appartementen van een oud herenhuis. Dit project is gelegen te Brussel, op de hoek van de Belliard- en de Nijverheidstraat, op de rand van de Europese wijk. De afsluiting van deze transactie heeft geen noemenswaardig effect op de resultaten van betrokken semester.

In de loop van het tweede kwartaal, werden de bouw- en milieuvergunningen bekomen en de andere opschortende voorwaarden staan allen op het punt te worden opgeheven [2]. Ter herinnering, de hotelresidentie zal worden uitgebaat door Orion, gespecialiseerde dochtermaatschappij van de groep Pierre & Vacances, in het kader van een overeenkomst van vruchtgebruik, niet opzegbaar, met een duur van 15 jaar; de verbintenissen van Orion ten opzichte van Home Invest Belgium zijn gewaarborgd door de solidaire borgstelling van de groep Pierre & Vacances.

1 Zie Financieel jaarverslag 2008, blz. 26.

2 De aankoop van de N.V. Belliard 21, eigenaar van de grond en van de bestaande gebouwen, is voorzien voor eind augustus of september 2009 (Zie blz 26 van het Financieel jaarverslag 2008).

1.2.2. De verkoop van de appartementen en garages van het gebouw Residentie Romanza te Wilrijk werd bovendien voortgezet met hetzelfde succes als voorheen; onderhandse verkoopovereenkomsten werden aldus ondertekend in de loop van het eerste semester, tegen een ongewijzigd prijsniveau, terwijl voor de twee laatste appartementen en de twee laatste parkingplaatsen sindsdien de onderhandse verkoopovereenkomst werd ondertekend.

Home Invest Belgium heeft bovendien gebruik gemaakt van een reële opportuniteit om meerwaarden te realiseren, door over te gaan tot de verkoop aan zijn uitbater van een winkelpand gelegen Albertlaan 208 te Nieuwpoort, en boekte met deze transactie alleen al een netto gerealiseerde meerwaarde van € 0,2 miljoen.

Aldus hebben de verschillende verkopen van het eerste halfjaar het mogelijk gemaakt een netto gerealiseerde meerwaarde te boeken die totaal € 0,4 miljoen bedraagt, bedrag dat op aanzienlijke wijze het uitkeerbare resultaat [3] van de periode komt versterken. Onderstaande tabel laat toe de gerealiseerde meerwaarden te waarderen zowel ten opzichte van de laatste reële waarde als ten opzichte van de initiële aankoopwaarde van de verkochte goederen.

3 Op geconsolideerde basis.

In €	Netto verkoop-prijs (excl. trans-actiekosten)	Aanschaffings-waarde verhoogd met investeringen	Netto gerealiseerde meerwaarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % in vergelijking met de initiële aan-schaffingswaarde, verhoogd met de investeringen	Laatste reële waarde	Netto gerealiseerde meerwaarde in % in vergelijking met de laatste reële waarde
Residentie Romanza	521 094	291 491	229 602	78,77%	405 977	28,36%
Nieuwpoort	385 000	166 830	218 170	130,77%	167 102	130,40%

Voor het derde jaar op rij en ondanks de duidelijke ommekeer van conjunctuur en van de vastgoedmarkt, laten de gerealiseerde verkopingen opnieuw de omvang blijken van de meerwaarden die kunnen worden geboekt dankzij kwaliteitsvolle residentiële investeringen, verwezenlijkt op het juiste ogenblik, in combinatie met een professionele en selectieve arbitragestrategie.

1.2.3. Zoals aangekondigd in het Financieel jaarverslag 2008 werd het auditcomité op 8 april laatstleden, opgericht [1], functie die tot dan toe werd uitgeoefend door de voltallige Raad van bestuur. Het wordt voorgezeten door Ghislaine Darquennes, bestuurder, en is samengesteld uit Michel Pleeck, Voorzitter, Guillaume Botermans en Guy van Wymersch-Moons, bestuurders.

Wat betreft het Uitvoerend Management van de Vastgoedbevak, thans enkel waargenomen door de Gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens, is een volledig dossier in voorbereiding met het oog op zijn uitbreiding tot Jean-Luc Colson, Finance Manager en Marc Coppieters, Portfolio Manager [2]. Het volledige dossier zal ter goedkeuring worden voorgelegd teneinde te beantwoorden aan de bepalingen van de wet van 20 juli 2004 en meer bepaald aan de bepalingen van artikel 38 (effectieve leiding).

1.2.4. Bovendien kon de constructie van het gebouw Lambermont worden afgerond met de voorlopige oplevering van Blok C op 31 mei 2009 en van Blok D, de laatste, op 30 juni 2009, wat de ingenottreding van 109 111 nieuwe aandelen van categorie B met zich meebrengt vanaf 1 juni 2009 en van 12 177 nieuwe aandelen van categorie B vanaf 1 juli 2009. Rekening houdend met het feit dat deze voorlopige opleveringen plaatsvonden op het einde van het semester, is de impact ervan op de resultaten van het semester verwaarloosbaar: de inkomsten uit de enkele huurcelen werden gecompenseerd door de erelonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor de commercialisering van de appartementen.

Aldus wordt de integratie van dit complex met zijn 126 nieuwe appartementen, twee gemeentelijke bibliotheken en een kinderopvang, evenals 227 m² kantoorruimte in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium vroegtijdig ten opzichte van het geplande tijdsschema afgerond. Op 15 augustus 2009, waren huurcontracten ondertekend voor zowat 70% van de appartementen van Blok C en voor nog geen enkel appartement in Blok D, en dit voor huren enigszins hoger dan de startprognose, terwijl de twee gemeentelijke bibliotheken en de kinderopvang het voorwerp uitmaken van huurcontracten voor een vaste duur van 25 jaar [3]. Wij willen er aan herinneren dat Home Invest Belgium stevige huurwaarborgen geniet met betrekking tot dit gebouw [4].

1.2.5. Eveneens moet het afsluiten op 22 juni laatstleden van een erfpacht voor een duur van 27 jaar met Senior Living Group, gespecialiseerd in de uitbating van rusthuizen en serviceflats, worden vermeld. Het betreft het rusthuis « La Toque d'Argent » gelegen te Sint-Jans-Molenbeek, waarvan de vorige huurder door Home Invest Belgium werd opgezegd. Deze operatie, sinds vele maanden in onderhandeling, laat aan de Vastgoedbevak toe een significante verhoging van de betaalde huur te boeken (+ 42%), en bijgevolg een gevoelige stijging van de reële waarde van deze residentie die € 2,6 miljoen bedraagt op 30 juni 2009 ten opzichte van € 1,5 miljoen op 31 maart 2009.

1.2.6. Wij willen er tevens aan herinneren dat, zoals voorheen reeds aangekondigd [5], de N.V. Les Erables Invest en de B.V.B.A. ERIV Mechelen, respectievelijk dochtermaatschappijen voor 75,06% en 100% van Home Invest Belgium, het voorwerp hebben uitgemaakt van een fusie door opslorping in de loop van de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 mei 2009. De fusie door opslorping van de N.V. Les Erables Invest heeft een verhoging van het geconsolideerde eigen vermogen van Home Invest Belgium met € 1,2 miljoen met zich meegebracht, terwijl 25 165 nieuwe Home Invest Belgium aandelen werden uitgegeven voor deze gelegenheid, dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2009. De fusie door opslorping van de B.V.B.A. ERIV Mechelen daarentegen heeft geen effect gehad noch op het geconsolideerd eigen vermogen noch op het aantal Home Invest Belgium aandelen, aangezien 100% van de titels reeds in het bezit waren van de Vastgoedbevak.

1.2.7. Er waren in de loop van betrokken semester geen transacties met gelieerde partijen (cfr. artikel 13 van het K.B. van 14/11/2007).

1 *Voor meer informatie, zie het Financieel jaarverslag 2008, pagina's 113 en 114.*
2 *Voor meer informatie, zie het Financieel jaarverslag 2008, pagina's 115 en 116.*
3 *Respectievelijke vervaldata : 28/02/2032 voor de Nederlandstalige gemeentelijke bibliotheek en de kinderopvang; 28/02/2034 voor de Franstalige gemeentelijke bibliotheek.*
4 *Zie Financieel jaarverslag 2008, pagina 15.*
5 *Zie het persbericht van 6 maart 2009.*

1.2.8. Aandacht voor sociale, ethische en milieucriteria (cfr : art. 76 van de Wet van 20 juli 2004)

Zoals in het verleden is Home Invest Belgium een bijzondere aandacht blijven besteden, zowel op niveau van de Raad van bestuur als op niveau van haar Uitvoerend Management, aan de sociale, ethische en milieucriteria in haar beslissingen met betrekking tot het beheer van de financiële middelen, evenals aan de uitoefening van de rechten verbonden aan de titels in portefeuille. Aldus, teneinde een zo hoog mogelijke efficiëntie te bewerkstelligen inzake energieverbruik in een van haar belangrijkste gebouwen heeft Home Invest Belgium het Lambermontproject voorzien van condensatieketels, de meerkost hiervan zijnde trouwens gedeeltelijk gesubsidieerd.

1.3. Staat van de residentiële vastgoedmarkt [1]

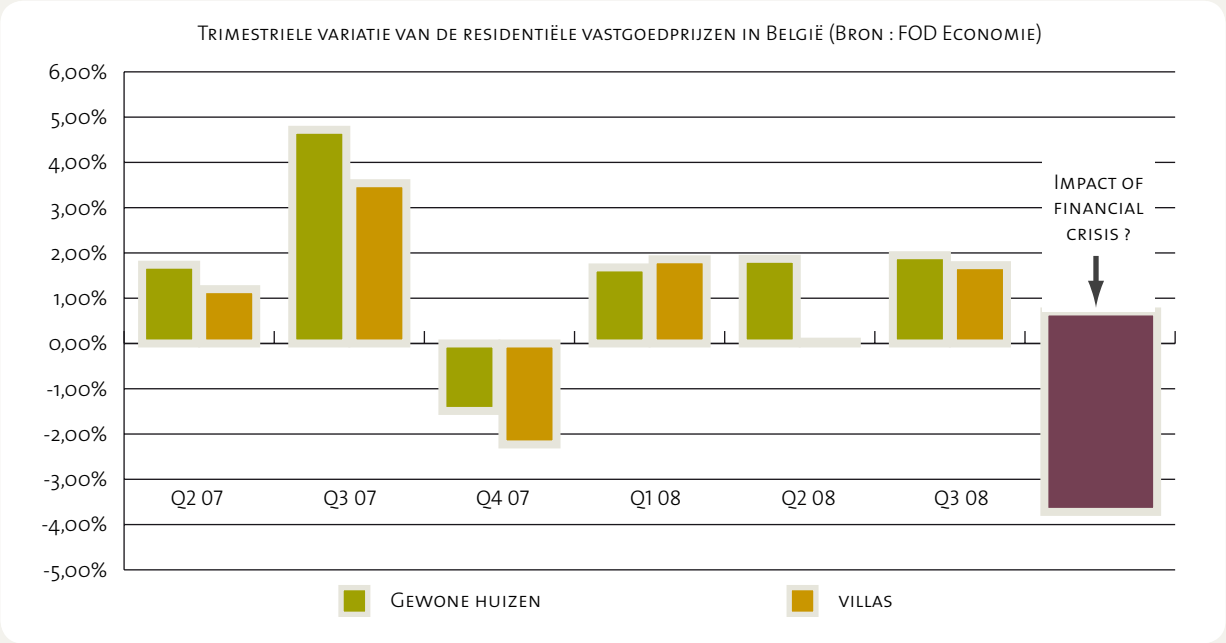
« De laatste jaren, ondanks een aanhoudende stijgende tendens van de vastgoedprijzen, kende deze stijging een afnemende trend. Dat is tenminste wat uit de jaarlijkse cijfers blijkt : in 2008, hebben de gewone woonhuizen hun prijs zien stijgen met bijna 5%, ten opzichte van 10% in 2007. De stijging bedroeg bijna 2% voor de villa's – iets duurder – ten opzichte van 8% in 2008.

1 Uittreksel uit het Schattingsverslag van Winssinger & Vennoten.

In de helft van het jaar 2009, bijna één jaar na de beurscrisis van 2008, is het thans de impact van deze crisis op de reële economie die verontrustend is. Inderdaad zullen de huidige en nog te volgen opeenvolgende ontslaggolven ongetwijfeld leiden naar een significante aftakeling van het vertrouwen van de gezinnen. In deze context worden de projecten van aankoop, renovatie of verhuizing dikwijls uitgesteld of zelfs afgeblazen, soms ten voordele van de huurmarkt.

Wij voorzien dus een daling van de vastgoedprijzen gedurende het eerste deel van het jaar 2009. Een studie van de prijzen op kwartaalbasis drong zich daartoe op. Het onderzoek van de definitieve cijfers [2] van 2008 toont aan dat de gemiddelde prijzen van de woningen zijn blijven stijgen gedurende de drie eerste kwartalen maar zijn beginnen dalen vanaf het vierde kwartaal.

2 Bron : FOD Economie.



Nochtans is het nog niet mogelijk definitief te beweren dat het hier gaat om de prijsdalingen aangekondigd als gevolg van de economische crisis. Inderdaad moet rekening gehouden worden met het feit dat de berekende prijzen steunen op de datum van de akte en niet op de datum van de onderhandse verkoopovereenkomst. Tussen deze twee data is er een tijdspanne van vier maanden maximum. De gemiddelde prijzen van het vierde kwartaal betreffen dus gedeeltelijk onderhandse verkoopovereenkomsten afgesloten tijdens het derde kwartaal, of zelfs op het einde van het tweede kwartaal.

...

Besluit :

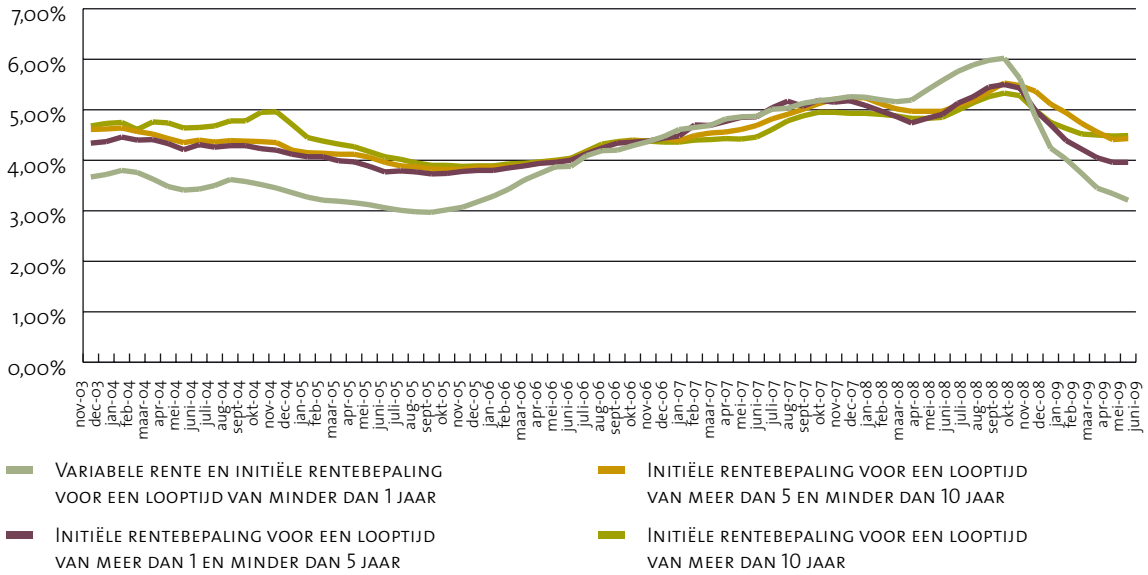
Men kan nog niet beweren dat de vanaf het vierde kwartaal 2008 vastgestelde prijsdaling structureel zou zijn. Men zal op de definitieve cijfers van de eerste kwartalen van 2009 moeten wachten om een definitief antwoord te krijgen.

Nochtans blijkt de Belgische markt, in vergelijking met de meeste van zijn Europese buren, nog steeds het best beschermd tegen een strenge correctie van de prijzen. De Belgische markt heeft een gezonde basis kunnen behouden gedurende de groeiperiode, en is aldus ontsnapt aan het “vastgoedbel” fenomeen dat zich elders in Europa voorgedaan heeft.

Bovendien is het statuut van betrouwbare belegging van het vastgoed, dat in sommige gevallen wordt gelijkgesteld met sparen op lange termijn, van aard de vraag te ondersteunen hoofdzakelijk voor investeringsgoederen.

Tenslotte zouden de belangrijke dalingen van de basisrentevoeten, beslist door de ECB, door de banken kunnen worden weerspiegeld in een daling van de rentevoeten van de hypothecaire leningen, die bijgevolg gunstiger zouden kunnen worden voor de kandidaat kopers.

Evolutie van de rentevoeten (%) (Bron: NBB (2009), DTZ (2009))



Deze elementen zouden bijgevolg enigszins de verwachte daling van de vastgoedprijzen kunnen beperken. Deze zou moeten verschillen naargelang de segmenten en categorieën van de betrokken goederen.

Bijvoorbeeld denken wij nog steeds dat het segment van de eengezinswoningen van de duurdere prijsklasse, meestal gebouwd door de generatie babyboomers gedurende de jaren ‘70 en ’80, het meeste risico loopt op een meer belangrijke prijsdaling.

Daartegenover zouden de opbrengsteigendommen beter weerstand kunnen bieden omwille van een mogelijke herneming van de huurmarkt. »

1.4. Besluiten van de expert

« Dames en Heren,

Betreft : Waardering op 30 juni 2009

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer onze mening te geven met betrekking tot de Investeringswaarde van het patrimonium van de VASTGOEDBEVAK HOME INVEST BELGIUM op datum van **30 juni 2009**.

Wij hebben onze waardering uitgevoerd volgens de actualiseringmethode van huurinkomsten en conform de IVS (International Valuation Standards) normen.

Zoals gebruikelijk wordt onze opdracht gerealiseerd op grond van de inlichtingen medegedeeld door HOME INVEST BELGIUM wat betreft de huurstaat, de lasten en belastingen ten laste van de verhuurder, de uit te voeren werken evenals alle andere elementen die de waarde van de gebouwen kunnen beïnvloeden. Wij veronderstellen dat deze inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals uitdrukkelijk bepaald in onze waarderings-verslagen, houden deze geenszins een expertise in van de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch een onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Deze elementen zijn voldoende gekend door HOME INVEST BELGIUM, die haar patrimonium beheert op een professionele wijze en overgaat tot een technische en juridische due-diligence vóór de aankoop van elk gebouw.

De Investeringswaarde wordt bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze kan worden bekomen in normale verkoopomstandigheden tussen toestemmende en goed ingelichte partijen, vóór aftrek van de overdrachtskosten.

De **Reële Waarde ('fair value')** kan als volgt worden bekomen :

- voor residentiële of gemengde gebouwen, waarvan de aard en het concept in aanmerking komen voor een wederverkoop per afzonderlijke eenheden, door de overdrachtskosten, die 10% bedragen in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest, in mindering te brengen van de Investeringswaarde;
- voor de andere gebouwen van de portefeuille, door de Investeringswaarde te verminderen met 2,5% indien deze waarde hoger ligt dan 2 500 000 EUR, en met de volledige overdrachtskosten, op basis van voormelde tarieven van 10% en 12,5%, indien hun Investeringswaarde lager is dan 2 500 000 EUR.

Het onderzoek van de historiek van de overdrachten gerealiseerd op de Belgische markt gedurende de jaren 2003 tot 2005 inbegrepen geven inderdaad een gemiddelde waarde van de transactiekosten van 2,5% voor gebouwen met een Investeringswaarde hoger dan 2 500 000 EUR die als één geheel worden verkocht.

Deze 2,5% zal periodiek worden herzien en aangepast voor zover het vastgestelde verschil op de institutionele markt hoger ligt dan +/- 0,5%.

Bij het onderzoek van de portefeuille hebben wij volgende punten vastgesteld :

1) het patrimonium is samengesteld uit 90,01% residentiële gebouwen waarvan 2,81% rusthuizen, uit 7,66% handelsoppervlakten en uit 2,32% kantooroppervlakten.

2) de bezettingsgraad van het vastgoedpark op 30 juni 2009 bedraagt 94,67%.

3) het gemiddelde van het niveau van de ontvangen of gewaarborgde huur ligt voor het patrimonium op heden 13,82% hoger dan de normale geschatte huurwaarde .

Op grond van de opmerkingen van voorgaande paragrafen, bevestigen wij dat de Investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM **op 30 juni 2009 EUR 229 302 847** (twee honderd negen en twintig miljoen driehonderd en

twee duizend acht honderd zeven en veertig euro) bedraagt.

De waarschijnlijke realisatiewaarde van het vastgoedpatrimonium van HOME INVEST BELGIUM op 30 juni 2009, hetzij de Reële Waarde ('fair value'), in de zin van het IAS/IFRS referentieel, zou **EUR 209 708 169** (tweehonderd en negen miljoen zeven honderd en acht duizend honderd negen en zestig euro) bedragen.

Hoogachtend.

Brussel, 14 augustus 2009
WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Benoît FORGEUR
Philippe WINSSINGER »

1.5. Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van het eerste halfjaar van het boekjaar

1.5.1. Noemenswaardig is enerzijds de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomsten met betrekking tot de twee laatste appartementen en de twee laatste parkings van de Residentie Romanza te Wilrijk, hoger vermeld onder 1.2.2., die de wederverkoop per stuk van dit gebouw van 20 appartementen en 20 garages definitief afsluit.
Globaal zal dit verkoopprogramma, gespreid over 2 jaar, hebben toegelaten een netto verkoopprijs [1] te bekomen van € 3,3 miljoen, ten opzichte van het bedrag van € 2,0 miljoen dat werd geïnvesteerd in 1999 (verhoogd met de tussentijds geactiveerde investeringen t.b.v. € 18 617), hetzij een totale meerwaarde van 67% over een periode van +/- 9 jaar gemiddeld. Deze operatie van wederverkoop per stuk en de omvang van de meerwaarden die zij mogelijk maakte na een investeringsperiode van redelijk lange duur, is een uitstekende illustratie van het succes van de investeringsstrategie bepaald door de Raad van bestuur van de vennootschap, te weten residentiële gebouwen in de middenmarkt/hogere prijsklasse met een uitstekende ligging.

1 Na makelaarscommissies.

1.5.2. Bovendien heeft de Raad van bestuur op 19 augustus laatstleden beslist over te gaan tot de verkoop, eenheid per eenheid, van de bouwgronden te Maransart en van de appartementsgebouwen Hottat en Milcamps [2], verkopen die reeds aangekondigd werden in de prognoses opgemaakt voor het boekjaar (zie Financieel jaarverslag 2008, pagina 103).

1.6. Vooruitzichten voor het boekjaar 2009

Behoudens onverwachte omstandigheden behoudt de Raad heden zijn dividendschatting van € 2,43 per aandeel voor het ganse boekjaar 2009, wat een stijging vertegenwoordigt van 3% ten opzichte van € 2,36 per aandeel verleden jaar, en dat voor een gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen dat zelf zal stijgen met bijna 9%, en dit ondanks een context van een bijna onbestaande inflatie.

Conform Artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007, wordt gepreciseerd dat de fundamentele risico's waarmee de onderneming wordt geconfronteerd voor het overblijvende gedeelte van het boekjaar dezelfde blijven als deze die beschreven werden in het begin van het Financieel jaarverslag van het boekjaar 2008 en dat de maatregelen geïdentificeerd om deze naar best vermogen te beheersen met de nodige waakzaamheid worden toegepast.

De huidige onzekerheden die verband houden met de evolutie van de economische conjunctuur, met de beursmarkten en, in mindere mate, met de vastgoedmarkten, met de beschikbare financieringsmiddelen en met de solvabiliteit van de tegenpartijen zouden de evaluatie van ongekende of op heden onwaarschijnlijke risico's kunnen vereisen evenals de snelle toepassing van op heden niet gedefinieerde correctieve maatregelen. Desgevallend zal Home Invest Belgium de nodige aandacht besteden aan de identificatie en de inperking van dergelijke nieuwe risico's en zal zij tegenprestatie gepaste acties voeren om de ongunstige gevolgen ervan te beperken voor het bedrijf en voor haar aandeelhouders.

2 Voor wat betreft de eenheden van deze twee gebouwen, zal Home Invest Belgium telkens het recht van erfpacht verkopen van +/- 64 jaar terwijl VOP zal tussenkomen om de residuele eigendomsrechten te verkopen. De gerealiseerde meerwaarde zal voor 95% aan VOP worden toegekend als voor deze residuele eigendomsrechten.

BEKNOPTE GECONSOLIDEERDE FINANCIELE STATEN

De boekhoudkundige methodes en berekenings-modaliteiten toegepast in de tussentijdse financiële staten zoals opgenomen in onderhavig halfjaarverslag, zijn identiek met deze gebruikt in de jaarlijks financiële staten afgesloten per 31 december 2008.

Dit halfjaarlijks verslag past de IAS 34 toe die de minimum inhoud van dit tussentijds financieel verslag voorschrijft evenals de toe te passen boekhoud- en evaluatiebeginselen.

Rekening houdend met de uitgeoefende activiteit, hebben de hierna vermelde cijfers geen seizoengebonden of cyclisch karakter.

Tenslotte werden de in de hierna volgende commentaren vermelde percentages berekend op basis van niet afgeronde cijfers van de resultaatrekening of van de balans en kunnen zij dus afwijken van deze die zouden berekend worden op basis van de hierna opgenomen afgeronde cijfers.

2.1. Geconsolideerde resultaatrekening op 30 juni 2009

Vergeleken met de resultaten van het eerste semester 2008 en van het ganse boekjaar 2008, zien de belangrijkste resultaten van het eerste semester van het lopende boekjaar er als volgt uit :

RESULTAATREKENINGEN IN IFRS NORMEN (in €)		01/01/2009 - 30/06/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 30/06/2008
I.	Huurinkomsten	6 778 895	11 892 750	5 560 455
III.	Met verhuur verbonden kosten	-125 007	-202 278	-55 957
NETTO HUURRESULTAAT		**6 653 888**	**11 690 472**	**5 504 498**
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	51 526	89 357	12 467
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	52 529	345 292	48 739
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-495 573	-1 099 312	-368 144
VASTGOEDRESULTAAT		**6 262 370**	**11 025 810**	**5 197 561**
IX.	Technische kosten	-676 735	-1 091 005	-531 766
X.	Commerciële kosten	-233 198	-373 367	-144 772
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-28 631	-75 260	-25 673
XII.	Beheerkosten vastgoed	-716 613	-1 217 362	-601 093
(+/-) Vastgoedkosten		-1 655 177	-2 756 994	-1 303 303
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**4 607 193**	**8 268 815**	**3 894 258**
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-345 416	-450 420	-263 256
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (A)		**4 261 777**	**7 818 395**	**3 631 003**
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (B)	447 772	845 247	621 253
XVII.	Resultaat verkoop andere niet- financiële activa (C)	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (D)	-325 777	-1 334 719	3 042 785
OPERATIONEEL RESULTAAT (E)		**4 383 773**	**7 328 923**	**7 295 041**
XIX.	Financiële opbrengsten	98 114	527 827	242 757
XX.	Interestkosten	-1 066 818	-2 469 640	-1 205 061
XXI.	Andere financiële kosten	-189 152	-77 477	-60 587
(+/-) Financieel Resultaat		-1 157 857	-2 019 290	-1 022 891
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (F)		**3 225 916**	**5 309 633**	**6 272 150**
XXII.	Vennootschapsbelasting	-6 249	-21 007	-6 033
XXIII.	Exit taks	0	-15 257	-15 257
(+/-) Belastingen		-6 249	-36 264	-21 290
NETTO RESULTAAT (G)		**3 219 667**	**5 273 369**	**6 250 860**
Netto resultaat per aandeel		1,19	2,13	2,61
Netto courant resultaat=((G) - (B) - (C) - (D))		3 097 671	5 762 841	2 586 822
Netto courant resultaat per aandeel		**1,14**	**2,33**	**1,08**
Resultaat op de portefeuille =((B) +(C) +(D))		121 996	-489 472	3 664 038
Resultaat op de portefeuille per aandeel		**0,04**	**-0,20**	**1,53**
Uitkeerbaar resultaat van de houders van de moedermaatschappij (6)		3 813 210	6 751 726	3 239 948
Uitkeerbaar resultaat van de houders van de moedermaatschappij, per aandeel		**1,41**	**2,73**	**1,35**
Gemiddeld aantal dividendgerechtig de aandelen		2 712 527 (1)	2 475 725	2 394 833
Aantaal aandelen op afsluitdatum		2 815 630 (2)	2 790 465	2 790 465
Voorgesteld dividend (7)		2,43	2,36	2,36
	Bedrijfsmarge (3)	68,05%	70,91%	69,86%
	Bedrijfsmarge voor belastingen (4)	49,56%	52,60%	50,18%
	Netto courante marge (5)	49,46%	52,27%	49,77%
Andere elementen van het totale resultaat				
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten		-825 802	-2 501 435	612 282
Winst van de houders van de moedermaatschappij (8)		**2 393 865**	**2 771 934**	**6 863 142**
Winst van de houders van de moedermaatschappij, per aandeel		**0,88**	**1,12**	**2,87**

(1) Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen houdt pro rata rekening met de 109 111 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juni 2009 en de 12 177 aandelen die dividendgerechtigd zijn geworden vanaf 1 juli 2009 (in min).
(2) Het totaal aantal aandelen in omloop is 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole werden afgetrokken (IAS33, alinea 20). Men bekomt zodus 2 815 630 aandelen op het einde van de periode.
(3) Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.
(4) Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.
(5) Netto resultaat van het boekjaar – resultaat op de portefeuille / vastgoedresultaat.
(6) Dit uitkeerbare resultaat wordt berekend op geconsolideerde basis. Het statutair uitkeerbare resultaat volgens het K.B. van 21 juni 2006 - artikel 7 bedraagt € 3 721 783 of € 1,37 per aandeel (inclusief aandelen in autocontrole).
Op 30 juni 2008, bedroeg dit statutair resultaat € 3 296 551 dus € 1,37 per aandeel. Alle andere verwijzingen naar het uitkeerbaar resultaat in dit persbericht zijn gebaseerd op de geconsolideerde cijfers.
(7) Het dividend wordt op basis van het statutaire resultaat bepaald.
(8) Er is geen minderheidsbelangen.

Het *netto huurresultaat* stijgt met 20,9% ten opzichte van het eerste semester 2008, terwijl het vastgoedresultaat stijgt met 20,5%.

De *vastgoedkosten* zijn gestegen met 27% ten opzichte van het eerste semester 2008, onder invloed hoofdzakelijk van de technische kosten, gestegen met 27,3%, en de commerciële kosten, gestegen met 61,1%, ingevolge de significante verhoging van de advocaatkosten en van de makelaarscommissies.

De *algemene kosten van de vennootschap* zijn gestegen (+31%) ten opzichte van het eerste semester 2008, hoofdzakelijk ingevolge de stijging van de kosten voor financiële publicatie, die van € 0,09 miljoen stijgen naar € 0,16 miljoen.

Het *operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille bedraagt aldus* € 4,3 miljoen ten opzichte van € 3,6 miljoen één jaar geleden, wat een stijging vertegenwoordigt van 17,4%.

Met een inflatie gelijk aan nul en met een iets lagere bezettingsgraad – twee factoren die voorzien werden bij het opmaken van de prognoses voor het lopende jaar -, kent de bedrijfsmarge [1] een lichte daling op 68,1% ten opzichte van 69,9% voor het eerste semester 2008.

Het *resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen* bedraagt € 0,4 miljoen, ten opzichte van € 0,6 miljoen één jaar geleden. Zoals hierboven aangegeven komt dit overeen met de effectief gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van 3 bijkomende appartementen en 3 bijkomende parkings in de Residentie Romanza te Wilrijk en met deze gerealiseerd door de verkoop van de winkel te Nieuwpoort.

De *variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen* bedraagt € -0,3 miljoen, ten opzichte van het bedrag van € +3 miljoen gerealiseerd tijdens het eerste semester 2008, vóór de conjuncturele ommekeer van het einde van het boekjaar. Deze (latente) negatieve variatie vertegenwoordigt bijna drie kwart van het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleginggen, maar slechts 7,4% van het operationeel resultaat en 10,1% van het netto resultaat.

1 *Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille / Vastgoedresultaat.*

Het *operationeel resultaat* bedraagt € 4,4 miljoen ten opzichte van € 7,3 miljoen op 30 juni 2008; dit laatste cijfer wordt gunstig beïnvloed door € 3 miljoen positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tijdens het eerste semester 2008.

Het *financiëel resultaat* neemt voor het grootste deel de netto interestlasten over met betrekking tot de financiering van de vastgoedportefeuille, en voor het saldo een negatieve variatie van de reële waarde t.b.v. € 0,2 miljoen op een IRS callable (zie hieronder voetnoot nr 2). Het bedraagt globaal € -1,2 miljoen ten opzichte van € -1 miljoen op 30 juni 2008, wat een stijging vertegenwoordigt met 13,2%. Laten wij eraan herinneren dat de quasi totaliteit van de schuldenlast van de Vastgoedbevak ingedekt is met instrumenten voor rentedekking, waarvan het grootste deel vervalt in 2013 [2], of zelfs later.

Het *resultaat vóór belastingen* bedraagt € 3,2 miljoen ten opzichte van € 6,3 miljoen op 30 juni 2008, gunstig beïnvloed door de € 3 miljoen positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het eerste semester 2008. De tijdens het eerste semester betaalde *belastingen* bedragen € 0,006 miljoen ten opzichte van € 0,02 miljoen één jaar geleden.

Het *netto resultaat* bedraagt aldus € 3,2 miljoen, ten opzichte van € 6,3 miljoen twaalf maanden geleden. Dit laatste cijfer integreert eveneens de € 3 miljoen positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor het eerste semester 2008.

Het *netto courante resultaat* [3] is gelijk aan € 3,1 miljoen ten opzichte van € 2,6 miljoen op 30 juni 2008, wat een stijging vertegenwoordigt van 19,8%, en dit ondanks de boeking van de (latente) minderwaarde van € 0,2 miljoen op de hierboven vermelde IRS callable. Per aandeel bedraagt dit € 1,14 ten opzichte van € 1,08 voor het eerste semester van het voorbije boekjaar, wat een stijging vertegenwoordigt van 5,7%, en dit ondanks een stijging van 13,3% van het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen.

2 *Zie Financieel jaarverslag 2008, pagina 90. Op 16 juni 2009 heeft Home Invest Belgium met Dexia Bank een IRS ondertekend van 10 jaar, voor het bedrag van € 15 miljoen, jaarlijks opzegbaar door DEXIA na een vaste periode van 5 jaar. De negatieve variatie van de reële waarde van dit dekkingsinstrument werd geboekt in resultatenrekening voor € 0,2 miljoen.*

3 *Het netto courante resultaat is gelijk aan het netto resultaat van de periode, min het resultaat op de portefeuille (regels XVI, XVII en XVIII van de resultatenrekening).*

2.2. Geconsolideerde balans op 30 juni 2009

BALANS IN IFRS NORMEN (in €)		01/01/2009 - 30/06/2009	01/01/2008 - 31/12/2008	01/01/2008 - 30/06/2008
ACTIVA				
I.	**Vaste Activa**	**211 637 196**	**209 324 419**	**200 057 144**
	B. Immateriële vaste activa	2 178	3 896	6 195
	C. Vastgoedbeleggingen	210 013 950	207 687 474	197 102 845
	E. Andere materiële vaste activa	64 826	81 035	77 194
	F. Financiële vaste activa	95 522	91 293	1 328 917
	G. Vorderingen financiële leasing	1 460 721	1 460 721	1 541 993
II.	**Vlottende Activa**	**4 845 994**	**5 101 577**	**5 789 212**
	A. Activa bestemd voor verkoop	235 218	641 195	1 067 359
	C. Vorderingen financiële leasing	58 710	81 273	55 580
	D. Handelsvorderingen	1 187 061	774 446	1 195 752
	E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 165 790	1 995 627	2 007 099
	F. Kas en kasequivalenten	1 090 458	1 543 240	1 353 269
	G. Overlopende rekeningen	108 756	65 797	110 152
TOTAAL VAN ACTIVA		**216 483 190**	**214 425 996**	**205 846 356**
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
EIGEN VERMOGEN		**144 743 001**	**147 090 631**	**151 280 360**
	A. Kapitaal	70 946 880	69 730 907	69 730 907
	B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664	19 093 664
	C. Ingekochte eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323	-757 323
	D. Reserves	70 046 346	70 535 113	74 050 161
	E. Resultaat			
	E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	4 321 403	3 556 025	3 556 025
	E.2. Resultaat van het boekjaar (2)	3 545 443	6 608 088	3 208 076
	F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-19 577 963	-19 626 194	-18 665 219
	G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 875 450	-2 049 649	1 064 069
VERPLICHTINGEN		**71 740 189**	**67 335 365**	**54 565 996**
I.	**Langlopende verplichtingen**	**68 556 650**	**63 660 057**	**51 447 267**
	B. Langlopende financiële schulden	65 453 012	61 546 093	51 204 997
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen	3 103 638	2 113 964	242 270
II.	**Kortlopende verplichtingen**	**3 183 539**	**3 675 308**	**3 118 729**
	B. Kortlopende financiële schulden	581 138	494 355	431 990
	D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1 569 801	1 641 540	1 670 206
	E. Andere kortlopende verplichtingen	253 652	1 319 867	455 973
	F. Overlopende rekeningen	778 948	219 546	560 561
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**216 483 190**	**214 425 996**	**205 846 356**
Aantaal aandelen op afsluitdatum (1)		2 815 630	2 790 465	2 790 465
Netto inventariswaarde per aandeel		144 743 001	147 090 631	151 280 360
Netto actief per aandeel		**51,41**	**52,71**	**54,21**
Schulden volgens K.B. van 21 juni 2006		67 857 604	65 001 855	53 763 165
Schuldgraad		**31,35%**	**30,31%**	**26,12%**

(1) Het totaal aantal aandelen in omloop is 2 828 542, waarvan 12 912 aandelen Home Invest Belgium in autocontrole werden afgetrokken (IAS33, alinea 20).

(2) Rubriek E2 is berekend op basis van het netto resultaat van de resultaatrekening, verminderd met rubriek XVIII "variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

Op het actief van de balans noteren wij hoofdzakelijk onder de niet courante activa de rubriek Vastgoedbeleggingen, die de reële waarde overneemt van de portefeuille vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium, die een toename kent van 14,8%, en de Projectontwikkelingen waarin enkel de bouwgrond in de Jourdanstraat te Sint Gillis is geboekt.

De courante activa omvatten onder de rubriek van de activa bestemd voor verkoop, de twee appartementen en de twee garages te koop in de Residentie Romanza te Wilrijk, voor de reële waarde van € 0,2 miljoen. Wij willen eraan herinneren dat sinds de afsluiting van het semester deze overblijvende eenheden eveneens werden verkocht (zie boven, sub 1.3.1).

Het *passief* wordt gekenmerkt door een toename van het maatschappelijk kapitaal, voor een bedrag van € 1,2 miljoen (fusie met Les Erables Invest op 29 mei 2009), en op niveau van het ganse eigen vermogen door een daling van 4,3% ten opzichte van de situatie op 30 juni 2008 en van 1,6% ten opzichte van de situatie op 31 december 2008 [1].
Deze daling kan worden uitgelegd door volgende factoren:

- vooreerst door de negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tussen 30 juni 2008 en 30 juni 2009, voor een bedrag van € 4 miljoen,
- vervolgens door de impact op de reële waarde van de kosten en mutatierechten, (negatieve) rubriek die evolueert van € - 18,7 miljoen op 30 juni 2008 naar € -19,6 miljoen op 30 juni 2009,
- en tenslotte door de (eveneens negatieve) variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva (indekkingsinstrumenten) die evolueert van € +1,1 miljoen op 30 juni 2008 naar € -2,9 miljoen op 30 juni 2009.

Op 30 juni 2009, bedroeg **de schuldgraad** van Home Invest Belgium 31,35%, ruim lager dan het wettelijk plafond van 65%, wat een kostbaar voordeel uitmaakt in de huidige context van internationale economische crisis en van kredietbeperking waarmee de economische actoren worden geconfronteerd, onder meer in de vastgoedsector. Bovendien blijft de bijkomende schuldcapaciteit dicht bij de € 200 miljoen, en € 73 miljoen voor een schuldgraad die de 50% niet overschrijdt, plafond door de Raad van bestuur vastgesteld.

Op grond van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zoals deze blijkt uit het verslag van de vastgoedexpert, en rekening houdende met het in de loop van het voorbije semester gerealiseerde resultaat, bedraagt de **netto inventariswaarde** van het Home Invest Belgium aandeel op 30 juni 2009 € 51,41, wat ongetwijfeld een daling vertegenwoordigt van 5,2% ten opzichte van zelfde waarde op 30 juni 2008 (€ 54,21 [2]) en van 2,5% ten opzichte van deze waarde op 31 december 2008 (€ 52,71); dit laatste cijfer omvat echter het resultaat van het ganse boekjaar 2008. Zij vertegenwoordigt echter een stijging van 1,7% ten opzichte van de situatie op het einde van het eerste kwartaal 2009.

De netto inventariswaarde op 30 juni 2009 houdt bovendien rekening met een met 0,9% stijgend aantal aandelen ten opzichte van 30 juni 2008, van 2 790 465 naar 2 815 630 [3].

1 *Te noteren echter dat het eigen vermogen op 31 december 2008 alle resultaten van het boekjaar 2008 omvat, inclusief het dividend, conform de IAS-IFRS normen.*

2 *Na uitsluiting van de 12 912 aandelen in autocontrole op deze datum.*

3 *Na uitsluiting van de 12 912 aandelen in autocontrole op deze datum.*

2.3. Kasstroomoverzicht

In €	30/06/2009	30/06/2008
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	**1 543 240**	**605 755**
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	**3 086 868**	**3 712 022**
Winst van het boekjaar vóór belastingen	4 383 773	7 295 041
Ontvangen intrest	98 114	242 757
Betaalde intrest	-1 255 970	-1 265 648
Belastingen	-6 249	-21 290
Aanpassingen aan de winst voor niet-operationele activiteiten	-104 069	-3 648 182
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-28 730	1 109 344
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	**-1 921 683**	**-1 541 570**
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-674 735	32 152
Desinvesteringen	906 094	1 529 515
Projectonwikkelingen	-2 144 620	-3 099 179
Overige materiële vaste activa	0	-2 459
Langlopende financiële vaste activa	-8 422	-1 600
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	**-1 617 967**	**-1 422 938**
Verandering in financiële schulden en financiële verplichtingen	3 906 919	3 274 997
Wijziging kapitaal (+/-)	-30 965	-89 581
Dividend vorig boekjaar	-5 661 987	-4 608 354
Verhoging (+) / vermindering (-) van de reële waarde van financiële activa en passiva	168 066	0
Totale kasstroom	**1 090 458**	**1 353 269**
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	**1 090 458**	**1 353 269**

2.4. Variatie van het eigen vermogen

In €	A. Kapitaal	B. Uitgiftepremies
SALDO OP 31/12/2007	**59 729 001**	**19 093 664**
Transfert		
Inbreng in natura VOP (partiële splitsing)	10 062 486	
Fusie JBS	29 000	
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen		
Uitbetaald dividend		
Resultaat van het boekjaar (A)		
Variaties van de reële waarde van de gebouwen (B)		
Variaties van de reële waarde van financiële instrumenten (C)		
Totaal resultaat van het boekjaar (A+B+C)	**0**	**0**
Andere verhoging (vermindering)	-89 581	
SALDO OP 30/06/2008	**69 730 907**	**19 093 664**
SALDO OP 31/12/2008	**69 730 907**	**19 093 664**
Transfert		
Fusie Les Erables Invest	1 246 938	
Variaties t.g.v. de verkoop van vastgoedbeleggingen		
Uitbetaald dividend		
Resultaat van het boekjaar (A)		
Variaties van de reële waarde van de gebouwen (B)		
Variaties van de reële waarde van financiële instrumenten (C)		
Totaal resultaat van het boekjaar (A+B+C)	**0**	**0**
Andere verhoging (vermindering)	-30 965	
SALDO OP 30/06/2009	**70 946 880**	**19 093 664**

De andere verhogingen/verminderingen betreffen de kosten met betrekking tot de kapitaalverhogingen.

2.5. Gesegmenteerde informatie

Home Invest Belgium, als residentiële Vastgoedbevak, heeft ervoor gekozen haar investeringsstrategie toe te spitsen op het volwaardig residentieel vastgoed (appartementsgebouwen, huizen). Haar investeringsstrategie wordt dus in ruime mate bepaald

Bedrijfssegmentering	Brussels Hoofdstedelijk Gewest 30/06/2009	30/06/2008
Huurinkomsten	5 018 816	3 987 560
Met verhuur verbonden kosten	-66 652	-27 371
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-284 657	-234 534
VASTGOEDRESULTAAT	**4 667 507**	**3 725 655**
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	**3 422 332**	**2 849 915**
Resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-1 200
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-28 893	1 594 336
OPERATIONEEL RESULTAAT	**3 393 439**	**4 443 051**
Financieel resultaat	0	0
Belastingen	0	0
NETTORESULTAAT	**3 393 439**	**4 443 051**

Bedrijfssegmentering Kerncijfers [1]	Brussels Hoofdstedelijk Gewest 30/06/2009	30/06/2008
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	158 915 379	135 830 515
Totaal verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen	88 627	76 558
Aantaal eenheden	791	670
Bezettingsgraad	93,7%	96,2%

1 Exclusief gebouwen bestemd voor verkoop en exclusief ontwikkelingsprojecten

C. Ingekochte eigen aandelen	D. Reserves	E.1. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	E.2. Resultaat van het boekjaar	F. Mutatierechten op reële waarde	G. Financiële activa en passiva	EIGEN VERMOGEN
-658 177	**49 020 538**	**2 964 868**	**5 593 408**	**-17 363 410**	**451 787**	**118 831 678**
		607 392	-607 392			0
	21 041 759	-86 380				31 017 865
-99 145		70 145				0
	-483 228			126 499		-356 729
	0		-4 986 016			-4 986 016
	0		3 208 076			3 208 076
	4 471 092			-1 428 308		3 042 785
	0				612 282	612 282
0	**4 471 092**	**0**	**3 208 076**	**-1 428 308**	**612 282**	**6 863 142**
	0					-89 581
-757 323	**74 050 161**	**3 556 025**	**3 208 076**	**-18 665 219**	**1 064 069**	**151 280 360**
-757 323	**70 535 113**	**3 556 025**	**6 608 088**	**-19 626 194**	**-2 049 649**	**147 090 631**
		765 378	-765 378			0
						1 246 938
	-172 067			57 308		-114 759
	0		-5 842 710			-5 842 710
	0		3 545 443			3 545 443
	-316 700			-9 077		-325 777
	0				-825 802	-825 802
0	**-316 700**	**0**	**3 545 443**	**-9 077**	**-825 802**	**2 393 865**
	0					-30 965
-757 323	**70 046 346**	**4 321 403**	**3 545 443**	**-19 577 963**	**-2 875 450**	**144 743 001**

in functie van de geografische ligging van de betrokken gebouwen. De hiernavermelde segmentatie steunt dus op deze geografische lokalisatie.

Vlaams Gewest		Waals Gewest		Corporate		Totaal	
30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008
576 234	404 652	1 183 846	1 168 243	0	0	6 778 895	5 560 455
104	-483	-33 153	-4 019	-25 307	-24 085	-125 007	-55 957
-25 116	-12 862	-75 303	-54 866	-6 442	-4 675	-391 518	-306 938
551 222	**391 307**	**1 075 390**	**1 109 359**	**-31 749**	**-28 760**	**6 262 370**	**5 197 561**
446 986	**320 198**	**934 963**	**913 492**	**-542 503**	**-452 602**	**4 261 777**	**3 631 003**
447 772	622 453	0		0	0	447 772	621 253
-87 040	332 964	-209 844	1 115 485	0	0	-325 777	3 042 785
807 719	**1 275 615**	**725 119**	**2 028 976**	**-542 503**	**-452 602**	**4 383 773**	**7 295 041**
0	0	0	0	-1 157 857	-1 022 891	-1 157 857	-1 022 891
0	0	0	0	-6 249	-21 290	-6 249	-21 290
807 719	**1 275 615**	**725 119**	**2 028 976**	**-1 706 609**	**-1 496 783**	**3 219 667**	**6 250 860**

Vlaams Gewest		Waals Gewest		Totaal	
30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008	30/06/2009	30/06/2008
17 827 783	11 980 000	32 729 734	34 586 618	209 472 896	182 397 132
9 765	5 939	22 434	22 577	120 826	105 074
46	44	205	204	1 042	918
97,2%	99,0%	95,1%	95,3%	94,3%	96,2%

2.6. Verklarende nota's

2.6.1. Vastgoedbeleggingen – Rubriek I.C. van het actief

(In €) - BEWEGINGEN IN DE VASTGOEDBELEGGINGEN	
Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2007	**159 857 033**
Investeringen - projectontwikkelingen	22 897 179
Gebouwen in aanbouw - voltooid	-8 191 467
Projectontwikkelingen overdracht naar de vastgoedbeleggingen	8 191 467
Latere gecapitaliseerde uitgaven	-32 152
Investeringen	11 338 000
Variatie van de reële waarde	3 042 785
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 30/06/2008	**197 102 845**
Vastgoedbeleggingen, saldo op 31/12/2008	**207 687 474**
Investeringen - projectontwikkelingen	2 144 620
Gebouwen in aanbouw - voltooid	-11 191 716
Projectontwikkelingen overdracht naar de vastgoedbeleggingen	11 191 716
Latere gecapitaliseerde uitgaven	674 735
Verkopen (-)	-167 102
Variatie van de reële waarde	-325 777
Vastgoedbeleggingen, eindsaldo op 30/06/2009	**210 013 950**

Ter herinnering, de rubriek "Gebouwen in aanbouw-voltooid", geboekt in de loop van dit eerste semester 2009, omvat blokken C en D van het Lambermont complex, voorlopig opgeleverd in de loop van het eerste halfjaar 2009 (cfr. punt 1.2.4. hierboven).

De projectontwikkelingen bij afsluiting van het semester betreffen het project van de Jourdanstraat te Sint Gillis, waarvoor de aanvang van de werken wordt verwacht voor het einde van het lopende boekjaar.

2.6.2. Consolidatieperimeter

De consolidatieperimeter op 30/06/2008 en op 30/06/2009 betreft de N.V. Home Invest Belgium (0466.151.118) en N.V. Home Invest Management (0471.335.570). Te noteren valt dat de N.V. Les Erables Invest en de B.V.B.A. ERIV Mechelen het voorwerp uitmaakten van een fusie door opslorping door Home Invest Belgium op 29 mei 2009.

2.6.3. Uitgekeerd dividend

Ingevolge de Gewone Algemene vergadering van 6 mei 2009, is Home Invest Belgium overgegaan tot de uitkering van het dividend, bruto voor netto, van € 2,36 per aandeel, tegen afgifte van coupon n°12, wat een totaal bedrag vertegenwoordigt van € 5 873 182 [1].

2.6.4. Voorwaardelijke activa en passiva op 30 juin 2009

Op 30 juni 2009, had Home Invest Belgium noch voorwaardelijke activa noch voorwaardelijke passiva.

1 *Dividend berekend op statutair niveau, overeenkomstig de bepalingen van KB van 21 juni 2006, dus met uitsluiting van de aandelen in autocontrole bij de N.V. Home Invest Management.*

VERKLARING CONFORM ARTIKEL 13, §2, 3° VAN HET K.B. VAN 14.11.2007

Xavier Mertens, Gedelegeerd bestuurder van de Vastgoedbevak bevestigt dat naar zijn weten :

a) het geheel van samengevatte financiële staten, opgesteld conform de van toepassing zijnde boekhoudkundige normen, een getrouw beeld verschaft van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten van de emittent en de ondernemingen begrepen in de consolidatie ;

b) het tussentijds beheersverslag een getrouwe uiteenzetting inhoudt van de inlichtingen die er moeten in voorkomen, meer bepaald deze voorzien in de § 5 en 6 van artikel 13 van het K.B. van 14 november 2007.

AANDEELHOUDERSCHAP

Op grond onder meer van de transparantieverklaringen opgemaakt door de aandeelhouders die de statutaire drempel van 3% van het kapitaal overschrijden, en van het register van de aandeelhouders op naam, bestaat de belangrijkste wijziging van het aandeelhouderschap van Home Invest Belgium op 30 juni 2009 ten opzichte van de situatie op 31 december 2008, in het toetreden tot het kapitaal van de aandeelhouders van de N.V. Les Erables Invest, wat de aangroei van de post « Andere aandeelhouders op naam » op de afsluitingsdatum verklaart.

Aandeelhouders	Aantal aandelen		In % van het kapitaal		Categorie (1)
VOP-groep * (4)					
Categorie A	227 000		8,03%		
Stavos Luxembourg S.A.		226 934		8,02%	A
COCKY N.V.		33		0,00%	A
M Liévin Van Overstraeten		33		0,00%	A
Categorie B	395 632		13,99%		
Stavos Luxembourg S.A.		395 514		13,98%	B
COCKY N.V.		59		0,00%	B
M Liévin Van Overstraeten		59		0,00%	B
AXA Belgium * (3)	433 164		15,31%		A
Federale Verzekeringen *	105 296		3,72%		A
Groep ARCO * (2)	102 575		3,63%		
Arcopar C.V.B.A.		77 575		2,74%	A
Auxipar N.V.		25 000		0,88%	A
Andere aandeelhouders op naam	137 286		4,85%		A
Totaal gekend	**1 400 953**		**49,53%**		
Free Float	**1 427 589**		**50,47%**		
Algemeen totaal	**2 828 542**		**100,00%**		

* *Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007 inzake transparantie (situatie op 1 september 2008).*

(1) Voor meer detailinformatie over het verschil tussen de aandelen van categorie A en van categorie B verwijzen we u graag naar het Financieel Jaarverslag 2008, blz 15 en 16. en naar de statuten op blz 123 e.v.

(2) Arcopar cvba en Arcoplus cvba vormen een consortium. Auxipar N.V. bevindt zich onder de gezamenlijke controle van Arcopar cvba (en haar dochteronderneming Arcofin cvba) en Arcoplus cvba.

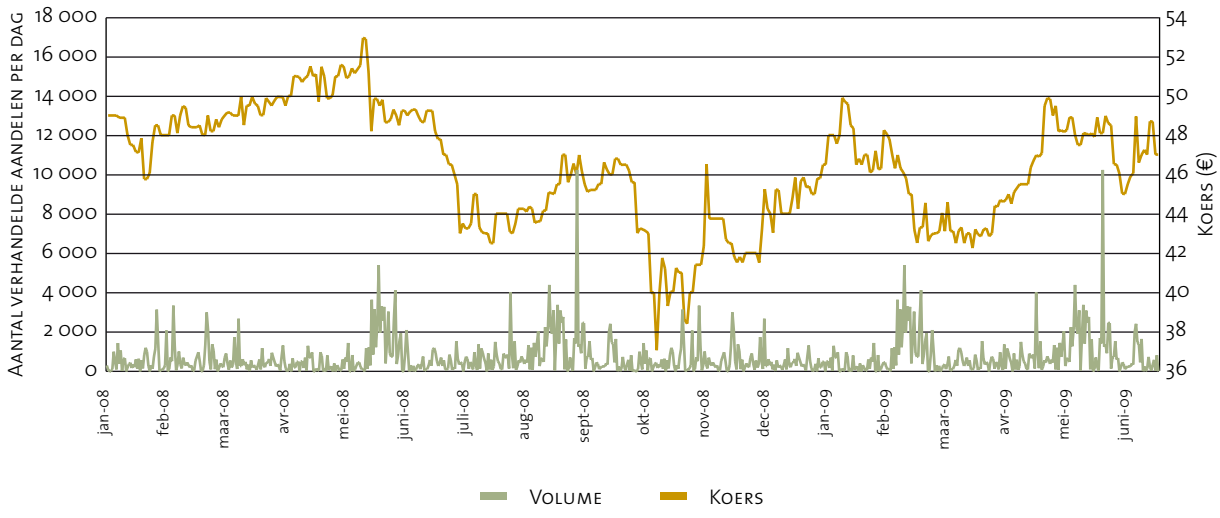
(3) AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA N.V.. De operationele entiteiten van de AXA Groep die de verzekeringsmaatschappijen omvatten, die dochterondernemingen van AXA zijn, handelen en oefenen hun stemrecht onafhankelijk ten opzichte van elke andere entiteit van de Groep AXA uit, die activiteiten van activabeheer verrichten, onder de voorwaarden die door artikel 11 §2 van de Wet van 2 mei 2007 vooropgesteld worden.

(4) Stavos Luxembourg SA wordt voor 100% gecontroleerd door de stichting naar Nederlands recht 'Stichting Administratiekantoor Stavos', waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 2517JK 's Gravenhage, President Kennedylaan 19. Stichting Administratiekantoor Stavos, Stavos Luxembourg S.A., Liévin Van Overstraeten en Cocky N.V. hebben een akkoord gesloten om in gezamenlijk overleg te handelen bij de uitoefening van hun stemrecht.

HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

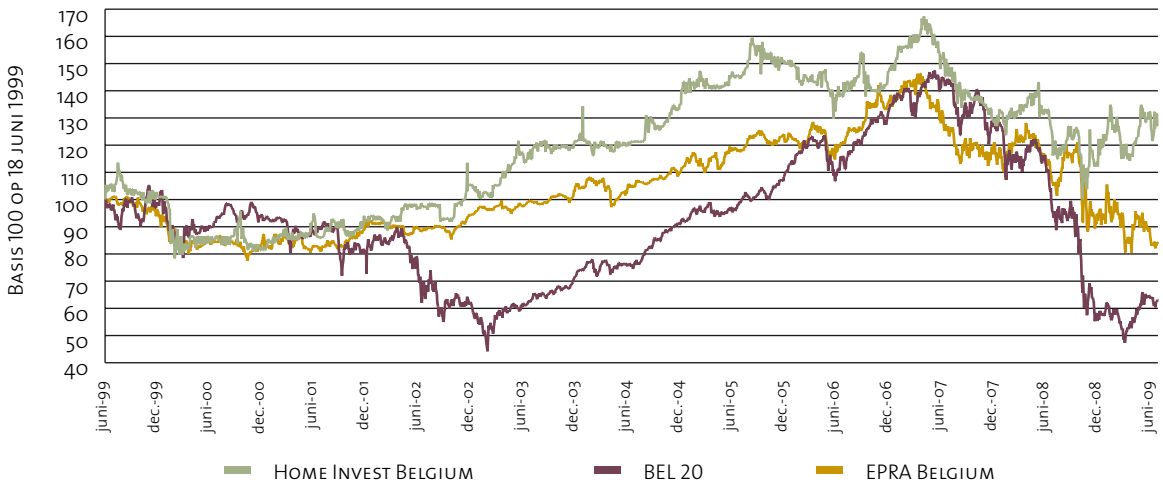
In de loop van het betrokken semester heeft de beurskoers van het Home Invest Belgium aandeel geschommeld in een vork tussen € 42,25 en € 49,90. Globaal werden de zes eerste maanden van het boekjaar 2009 gekenmerkt door een gunstige evolutie van de beurskoers, onder meer in de loop van het tweede kwartaal, en dit ondanks de uitbetaling van de coupon in de loop van de maand mei laatsleden.

Evolutie van de beurskoers sinds 01/01/2008

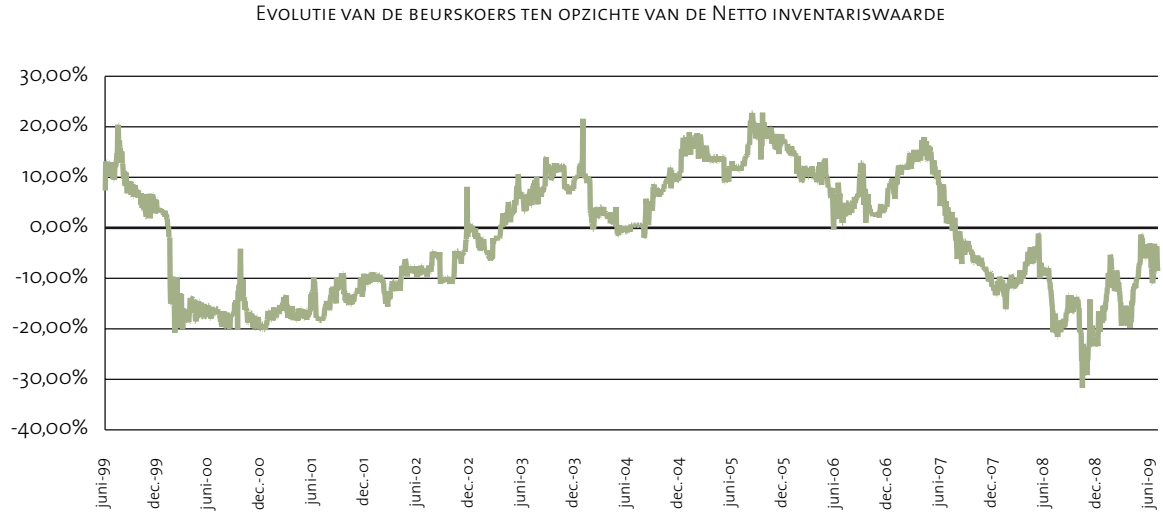


De op de beurs uitgewisselde volumes, met een gemiddelde van 931 aandelen per noteringdag, kennen een duidelijke stijging ten opzichte van deze van het boekjaar 2008 (685 aandelen per noteringdag).
De bijzonder goede performantie van het Home Invest Belgium aandeel ten opzichte van het geheel van de sector van de Belgische Vastgoedbevaks, zoals weergegeven door de sectoriele index Epra Belgium [1], moet trouwens nogmaals worden benadrukt.

1 *Bijkomende inlichtingen over deze index kunnen worden bekomen bij ING België.*



Het disagio tussen de beurskoers op 29 juni 2009, laatste noteringdag van het semester (€ 47,01) en de netto inventariswaarde per aandeel op 30 juni 2009 (€ 51,41) bedroeg 8,56% (ten opzichte van een disagio van respectievelijk 14,2% op 30 juni 2008 en 14,6% op 31 december 2008).



RAAD VAN BESTUUR

De gewone algemene vergadering van 6 mei laatstleden heeft de benoeming goedgekeurd van de Heer Guy van Wymersch-Moons als bestuurder van de maatschappij, zijn mandaat eindigend op het einde van de gewone algemene vergadering te houden in 2015.

Anderzijds werd het bestuurdersmandaat van de Heer Xavier Mertens vernieuwd tot aan het einde van de gewone algemene vergadering eveneens in 2015 te houden.

De Raad van bestuur is dus samengesteld uit acht bestuurders waarvan drie onafhankelijke [1].

Enkel de gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens oefent een uitvoerend mandaat uit.

1 In de zin van artikel 524 § 4 al 2 (oud) van het Wetboek van Vennootschappen en niet in de zin van artikel 526 ter (nieuw) van het Wetboek van Vennootschappen. Voor meer inlichtingen zie verwijzing nr. 2 onderaan blz. 108 van het Financieel jaarverslag 2008.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS [1]

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS VAN HOME INVEST BELGIUM INZAKE HET BEPERKT NAZICHT OVER DE TUSSENTIJDSE GECONSOLIDEERDE FINANCIELE STATEN VOOR HET SEMESTER AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2009

« Introductie

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de tussentijdse geconsolideerde en samengevatte balans afgesloten op 30 juni 2009, alsook van de geconsolideerde tussentijdse resultatenrekening, mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het bijhorende kasstroomoverzicht voor het semester afgesloten per 30 juni 2009 en toelichtingen. Het bestuursorgaan van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse financiële informatie overeenkomstig het referentiestelsel 'International Financial Reporting Standards' zoals goedgekeurd door de Europese Unie, toepasselijk op de communicatie van tussentijdse financiële informatie ("IAS 34"). Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse geconsolideerde financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van het beperkt nazicht

Wij hebben ons nazicht uitgevoerd overeenkomstig de aanbeveling van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR) met betrekking tot het beperkt nazicht van de tussentijdse financiële toestand, uitgevoerd door de commissaris van de vennootschap. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan de financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken en uit het toepassen van analytische en andere procedures van een beperkt nazicht. De draagwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk minder dan die van een volkomen controle uitgevoerd overeenkomstig de algemene controlenormen van het IBR en laat ons bijgevolg niet toe om de zekerheid te bekomen dat wij kennis hebben van alle belangrijke elementen die tijdens een volkomen controle wel aan het licht zouden komen. Wij onthouden ons aldus van een auditopinie.

Besluit

Op basis van ons beperkt nazicht hebben wij geen kennis van feiten die belangrijke correcties met zich zouden meebrengen aan de tussentijdse geconsolideerde en samengevatte financiële informatie per 30 juni 2009, opgesteld overeenkomstig het IFRS referentiestelsel zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Antwerpen, 20 augustus 2009

André Clybouw
Commissaris »

1 *Dit verslag heeft betrekking op de hoofdstukken I en II van dit halfjaarlijks verslag.*

27 augustus 2009
De Raad van bestuur

Investor relations

Onderhavig halfjaarlijks financieel verslag is beschikbaar op de internetsite van de maatschappij of kan worden toegestuurd per post op eenvoudige aanvraag op de maatschappelijke zetel.

Home Invest Belgium N.V.
Vastgoedbevak naar Belgisch recht
Woluwelaan 60, bus 4,
B -1200 Brussel
tel. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59
info@homeinvest.be
website: www.homeinvestbelgium.be
ON: 0420.767.885